Bijlage 2: Uitwerking nieuwe overeenkomst huisvesting ROC Leiden en kredietfaciliteiten

De nieuwbouw van het ROC Leiden ging gepaard met zeer hoge investeringen en een complexe financiering hiervan. Met name de afspraken over het pand bij Lammenschans spelen het ROC Leiden parten. Er wordt een publiek-private samenwerking (pps) constructie opgesteld tussen de mbo-instelling (ROC Leiden), de bank (BNG) en de investeringsmaatschappij (Green). Het gebouw werd door ROC Leiden in eigen beheer ontwikkeld en gefinancierd door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) voor circa € 92 miljoen en via een sale-and-lease-back constructie (exclusief een vmbo-deel dat wordt gebruikt door het Da Vinci College) in mei 2011 voor bijna € 76 miljoen verkocht aan de investeerder Green. Daarbij heeft het ROC Leiden zich in het verleden contractueel verplicht om het gebouw in 2031 terug te kopen voor een bedrag van ruim € 73 miljoen. Daarnaast moet ROC Leiden depots aanhouden bij de BNG die via beleggingen uitgroeien tot de helft van de afgesproken verkoopprijs. In de twintig jaar tot de terugkoop moet ROC Leiden huur betalen aan Green voor gebruik van het pand Lammenschans. Op dit moment is de kale huur ruim € 3 miljoen per jaar en de prijs circa € 160 per vierkante meter. Vanwege de terugkoopplicht moet het pand Lammenschans in de tussenliggende twintig jaar op de balans van ROC Leiden blijven staan. Hierdoor draait ROC Leiden ook nog eens op voor afschrijvingen en waardeverminderingen van pand Lammenschans. Voor het pand CS betreft het een koopoptie met een vooraf vastgestelde prijs, dus geen koopplicht. Op dit moment is de kale huur voor het pand CS ook ruim € 3 miljoen per jaar en de prijs circa € 180 per vierkante meter. Beide constructen worden gekenmerkt door langlopende huurcontracten. Voor het pand Lammenschans is de huurperiode 2011-2031 en voor het pand CS is de huurperiode 2013-2043.

Na meerdere onderhandelingen in april 2015 met Green en BNG zijn op 24 april jl. de huisvestingscontracten aangepast. De substantiële wijzigingen in het contract zijn als volgt:

- Vanaf 1 augustus 2018 wordt het huurcontact voor het pand CS met Green beëindigd. Door deze contractaanpassing kan ROC Leiden 25 jaar eerder uit het pand CS met een huurprijs van ruim € 3 miljoen. Vanaf 2018 zal ROC Leiden goedkopere vervangende huurpanden zoeken passend bij het nieuwe perspectief van de gemeenschap van mbo-colleges met ID College. Hierdoor dalen ook op termijn de structurele huisvestingslasten voor ROC Leiden.
- Vanaf 1 augustus 2016 wordt de kale huur van Lammenschans verlaagd van € 160 naar € 129,50 per vierkante meter. Hierdoor daalt de huur voor ROC Leiden vanaf medio 2016 met circa € 0,7 miljoen, ruim 20 procent van de oude huurprijs.
- De huurtermijn van Lammenschans is met 15 jaar verlengd tot 2046.
- De aangepaste terugkoopplicht van € 58 miljoen van het pand Lammenschans is vervallen. Na eerdere onderhandelingen tussen BNG, Green en ROC Leiden is eind 2013 het bedrag van terugkoopplicht aangepast van € 73 miljoen naar € 58 miljoen vanwege de uitname van de commerciële ruimten in het pand Lammenschans.
- Tenslotte wordt conform de afspraken in de financieringsconstructie de depots van circa € 23 miljoen bij BNG overgedragen aan Green.

Door de afgesproken huurverlenging van het pand Lammenschans was het mogelijk om de huurprijs van € 160 naar € 129,50 neerwaarts aan te passen. Door deze verlenging was het voor de BNG mogelijk om de risico-opslag op de rente van de lening aan Green te verlagen. Deze verlaging in kosten voor Green is daarmee direct doorberekend in een verdere huurverlaging voor ROC Leiden, dus resulterend in een huurprijs van € 129,50 per vierkante meter. De periode van het nieuwe huurcontract voor Lammenschans is in totaal 30 jaar van 1 augustus 2016 tot 1 augustus 2046. Het pand Lammenschans wordt door kleine verbouwingen beter geschikt gemaakt voor onderwijs en is hierdoor voor een langere duur beter te gebruiken voor het onderwijs. Voor deze beperkte investering wordt de kredietfaciliteit bij de schatkist gebruikt.

Na de bovenstaande aanpassingen zijn deze huurcontracten ook in complexiteit verminderd en omgevormd naar reguliere huurcontracten zoals in de mbo-sector gebruikelijk is. Concreet leiden deze aanpassingen vanaf medio 2016 geleidelijk tot een vermindering van de huisvestingslasten (huur- en verbruikskosten) voor ROC Leiden van € 11 miljoen per jaar nu naar circa € 7 miljoen per jaar in eind 2018 (inclusief vervangende huisvesting). Door efficiënter gebruik van de toekomstige huurpanden heeft ROC Leiden bovendien effectief minder vierkante meters nodig. Hierdoor ontstaat er ook meer flexibiliteit in de onderwijshuisvesting van ROC Leiden. Deze flexibiliteit is ook noodzakelijk om op termijn de daling van de studenten in de mbo-sector

vanwege demografie beter te accommoderen in de huisvestingsbehoefte van ROC Leiden. Door deze aanpassing is structureel financiële ruimte gecreëerd in het belang van studenten. Met deze nieuwe uitgangspositie is ROC Leiden in staat om voldoende middelen uit de rijksbijdrage aan het onderwijsproces te besteden.

De gemeente Leiden zal indien nodig vanuit haar publiekrechtelijke rol meedenken bij het vinden van passende vervangende onderwijshuisvesting voor het pand CS de komende periode. Dit kan helpen om na het aflopen van het huisvestingscontract pand CS passende onderwijshuisvesting, voor een marktconforme prijs, te realiseren en daarmee de structurele verlaging van de huisvestingslasten realiseren.

Kredietfaciliteiten bij banken

De kosten van het pand Lammenschans blijken na oplevering in 2011 te zijn opgelopen tot circa € 92 miljoen terwijl het aan Green, door een vooraf vastgestelde prijs, is verkocht voor circa € 76 miljoen. Om dit verlies, gerelateerd aan de opbrengst (€ 76 miljoen) minus de investering (€ 92 miljoen), van deze vastgoedconstructie van Lammenschans te financieren was ROC Leiden genoodzaakt een kredietfaciliteit, oftewel noodkrediet, van afgerond € 15 miljoen af te sluiten bij de BNG (€ 10 miljoen) en Deutsche Bank (€ 5 miljoen). De aflossing en in beperkte mate de rente van deze kredietfaciliteiten in combinatie met de hoge huisvestingslasten hebben een zware druk gelegd op de financiële positie van ROC Leiden.
Eind 2014 beslissen de banken BNG en Deutsche Bank dat de uitstaande noodkredieten van circa € 15 miljoen steeds maar met een maand worden verlengd. Deze kredietfaciliteiten worden door ROC Leiden gebruikt om rood te kunnen staan bij deze banken tot een vooraf bepaald maximum. Hierdoor heeft ROC Leiden voldoende contant geld om de rekeningen voor onderwijsuitgaven, zoals salarissen van onderwijspersoneel en leermiddelen, te betalen. Daarnaast heeft ROC Leiden genoeg financiële armslag om de maandelijkse pieken in de liquiditeit op te vangen. In de loop van 2015 besluiten de banken deze kredietfaciliteiten na 1 juli 2015 niet meer te verlengen. Hierdoor moeten de kredietfaciliteiten worden afgewikkeld voor 1 juli 2015 en is liquiditeitssteun van OCW in juni 2015 noodzakelijk geworden om een faillissement van ROC Leiden te voorkomen. Vanaf 1 juli zal ROC Leiden een kredietfaciliteit bij de schatkist afsluiten - zoals gebruikelijk bij vele andere mbo-instellingen - waarmee tijdelijke liquiditeitstekorten in de toekomst kunnen worden gedekt. OCW staat garant voor deze kredietfaciliteit.